



**STICHTING SCOUTING
ANDREAS ZIJLMANSGROEP WAALWIJK**
pastoor simkensstraat 4
5171 lb kaatsheuvel

stichtingsbestuur@scoutingazg.nl
www.scoutingazg.nl

Aan de Raad van de gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB WAALWIJK

Per e-mail: info@waalwijk.nl

Waalwijk, 21 juli 2022

Inzake: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk"

Geachte leden van de Raad,

Het bestuur van stichting Scouting Andreas Zijlmansgroep, verder te noemen "Scouting AZG", statutair gevestigd te Waalwijk met postadres te 5171 LB Kaatsheuvel aan de Pastoor Simkensstraat 4, heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk", zoals ter inzage gelegd op 16 juni jl. Naar aanleiding daarvan heeft Scouting AZG een aantal bezwaren die zij langs de weg van deze zienswijze onder uw aandacht wil brengen, zodat deze bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

Scouting AZG is eigenaar van een opstal aan de Loeffstraat 60 te Waalwijk, kadastraal bekend Gemeente Waalwijk, sectie F nummer 2704. Het betreft een voormalige boerderij, verder te noemen "De Lunt", die door scouting AZG reeds tientallen jaren in gebruik is als onderkomen voor zes van haar scoutingafdelingen. Een deel van De Lunt wordt door Scouting AZG in medegebruik verhuurd aan buitenschoolse opvang (BSO De Lunt) van Mikz Kinderopvang BV en incidenteel aan andere scoutinggroepen voor een weekend tot maximaal één week. Het zwaartepunt van de activiteiten van Scouting AZG vindt plaats in het weekend en die van Mikz Kinderopvang BV op maandag-, dinsdag- en donderdagmiddag.

Scouting AZG heeft bij de gemeente Waalwijk als eigenaar van de grond een recht van opstal bedongen ten aanzien van genoemd kadastraal perceel. Dit recht is enige jaren geleden verlengd tot tenminste 1 april 2042. Daarnaast heeft scouting AZG tot aan genoemde datum een gebruiksrecht bij de gemeente Waalwijk bedongen ten aanzien van de aan de opstal grenzende grond behorende tot het oorspronkelijke kadastrale perceel gemeente Waalwijk, sectie F nummer 2802. Deze grond is in gebruik als speelweide voorzien van gras en daarop zijn meerdere opslagvoorzieningen geplaatst.

Zowel de opstal als de speelweide grenzen direct aan het plangebied. Zie figuur 1.3 uit de toelichting bij het ontwerp. Daaruit blijkt dat het terrein van Scouting AZG voor de volledige lengte van kadastraal perceel F 1769 grenst aan het plangebied.

Vanaf het begin van de planontwikkeling is Scouting AZG door de projectontwikkelaar op de hoogte gehouden van haar plannen. Ook is er met enige regelmaat overleg geweest tussen partijen om eventuele knelpunten te bespreken en deze zo mogelijk op voorhand uit de weg te ruimen. Mede naar aanleiding hiervan is het ontwerp enigszins aangepast ten opzichte van eerdere ontwerpen.

Ontsluiting perceel scouting

Dit betreft met name de ontsluiting die voor voetgangers is gecreëerd richting het Clemenspad. Deze ontsluiting is zichtbaar op figuur 2.8 en figuur 2.10 van het ontwerp. Hierdoor kunnen voetgangers vanaf het kerkplein langs de pastorie en ten noorden en oosten van bouwdeel A naar het terrein van Scouting AZG lopen. Dit biedt de kinderen van Scouting AZG en Mikz Kinderopvang BV de mogelijkheid om veilig te voet en per fiets het perceel te verlaten via het Clemenspad en het kerkplein of de Hofstad.

Voorwaarde daarbij is uiteraard dat op de uiteindelijke plantekening het bouwvlak tenminste gelijk blijft aan dat zoals nu is gevisualiseerd in figuur 2.8 en figuur 2.10 van het ontwerp. Mocht dat alsnog veranderen, dan behoudt Scouting AZG zich dienaangaande alle rechten voor. Overigens dient die ontsluiting privaatrechtelijk vastgelegd te worden door middel van een erfdienstbaarheid. Scouting AZG nodigt de ontwikkelaar hierbij uit daarover op korte termijn met haar het gesprek aan te gaan. In een mondelinge toelichting van [REDACTED] van de projectontwikkelaar is overigens toegezegd dat de noordgrens van het bouwdeel A verder zuidelijk zal komen te liggen; ongeveer gelijk aan de zuidelijke muur van de Lunt. Hierover verderop meer.

Voor Scouting AZG blijven echter een aantal onderwerpen over die haar zorgen baren, te weten geluidsoverlast, privacy, verminderde bezonning van het terrein en lichtinval in haar pand, en parkeren.

Geluidsoverlast

De bouwmassa van het oostelijke bouwdeel zal meebrengen dat het geluid van de spelende kinderen op het terrein van Scouting AZG zal gaan weergalmen tegen de oostelijke gevel van dat bouwdeel. Dit brengt geluidsoverlast voor de gebruikers van het terrein van Scouting AZG met zich mee, omdat het geluid van de spelende kinderen niet verdwijnt in de vrije ruimte, maar zal weerskaatsen tegen de gevel van dat bouwdeel. Daarnaast zal dit geluidsoverlast veroorzaken bij de bewoners van die bouwdelen, maar ook, door de weerskaatsing, voor de bewoners ten oosten en zuiden van het terrein van Scouting AZG. Dat dit geen irreëel probleem is, kunnen de bewoners van Balade en de De Jonghestraat in Waalwijk beamen, waar de ingebruikname van de speelplaats van basisschool Baardwijk op soortgelijke problemen stuitte.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een akoestisch onderzoek omgevingslawaai (bijlage 5) dat specifiek betrekking heeft op de situatie van scouting AZG. Uit dat onderzoek blijkt (zie hoofdstukken 5.1 en 6) dat alleen voldaan wordt aan de geldende normen ten aanzien van omgevingslawaai wanneer enkele 'dove' gevels worden toegepast. Zie daarvoor paragraaf 4.4.2 van de toelichting. Het 'doof' uitvoeren van de in het rapport genoemde gevels is juridisch-planologisch in dit bestemmingsplan geborgd (zie 3.2.6 van de regels). Dit dient duidelijk en onvoorwaardelijk in het bestemmingsplan te worden vastgelegd, zodat daaraan kan worden getoetst bij het te zijner tijd afgeven van de omgevingsvergunning.

Dit onderzoek heeft echter alléén betrekking op geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners van het plangebied. De overlast als gevolg van weerskaatsing van geluid voor scouting AZG en haar huidige omwonenden blijft daarmee intact. Scouting AZG behoudt zich daarom het recht voor hiervoor te zijner tijd een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Privacy

Ook moet voorkomen worden dat de bewoners/gebruikers van het oostelijk bouwdeel rechtstreeks zicht en inblik op het terrein en gebouw van Scouting AZG hebben, om de privacy van de scouts en kinderen van Mikz Kinderopvang B.V. te waarborgen. Om dat zicht zoveel als mogelijk te beperken, zal de gevel van het geplande bouwdeel blind of geblindeerd moeten zijn en zal een zo hoog mogelijke, ondoorzichtige, liefst natuurlijke en groenblijvende, erfafscheiding geplaatst dienen te worden op het terrein van de planontwikkeling.

Bezonning terrein en lichtinval westgevel De Lunt

De totale hoogte van de bouwmassa zal met zich meebrengen dat aanzienlijk minder licht en lucht de speelweide van Scouting AZG zal bereiken. Als gevolg daarvan zal die speelweide verzanden en daarmee onaantrekkelijk worden om als speelweide te gebruiken. Het spreekt voor zich dat dit voor Scouting AZG en haar huurder Mikz Kinderopvang BV een aanzienlijke beperking van hun speelmogelijkheden met zich mee zal brengen.

In de westgevel van het gebouw De Lunt bevinden zich op de begane grond drie grote ramen, die als enige lichtinval dienen voor één van de inpandige groepsruimtes. Door de hoogte en het volume van de bouwmassa zal de noodzakelijke lichtinval tot een minieme hoeveelheid worden teruggebracht. Dit is voor Scouting AZG onaanvaardbaar, omdat daarmee die groepsruimte feitelijk onbruikbaar wordt. Dit klemmt temeer daar die ruimte naast Scouting AZG, ook wordt gebruikt door

Mikz Kinderopvang BV. Ook voor haar wordt die ruimte daarmee feitelijk onbruikbaar en daarmee voor Scouting AZG onverhuurbaar, waardoor Scouting AZG een deel van de huuropbrengst zal mislopen.

Bijkomend bezwaar is dat met dit alles het gevaar kan ontstaan dat Scouting AZG aan Mikz Kinderopvang BV geen ongestoord genot van het gehuurde meer kan garanderen, waarin laatstgenoemde mogelijk reden ziet om de huurovereenkomst te beëindigen. Het spreekt voor zich dat dit voor Scouting AZG financieel een zware aderlating zal betekenen.

In een mondelinge toelichting van [REDACTED] van de projectontwikkelaar is overigens toegezegd dat de noordgrens van het bouwdeel A verder zuidelijk zal komen te liggen; ongeveer gelijk aan de zuidelijke muur van de Lunt. In dat geval zal de beperking van de lichtinval voor de westgevel van de Lunt zodanig zijn afgenomen, dat deze acceptabel is. Mits uiteraard de daardoor ontstane ruimte niet alsnog wordt opgevuld met bijvoorbeeld een vergunningvrije opslagruimte of iets dergelijks. In hetzelfde gesprek tussen [REDACTED] van de projectontwikkelaar en Scouting AZG is daarover door [REDACTED] al wel gesproken. Scouting AZG behoudt zich dienaangaande alle rechten voor.

Voor bezonning op belendende percelen en lichtinval voor belendende gebouwen bestaat geen wet- en regelgeving. Veelal worden de zogeheten TNO-normen toegepast (zie bijlage 1 bij deze zienswijze voor informatie van de Rijksoverheid over bezonning bij ruimtelijke plannen). Deze TNO-normen staan correct vermeld onder 2.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Wat echter niet correct staat vermeld en niet correct is uitgevoerd, betreft de dagen waarop gemeten moet worden. Daartoe behoort immers ook 22 december als zijnde de dag met de laagste zonstand. De bezonningsstudie dient derhalve opnieuw te worden uitgevoerd, om een correcte weergave en toepassing van de TNO-normen te kunnen waarborgen.

Wat in ieder al wél uit de huidige bezonningsstudie blijkt, is dat de bezonning op het speelterrein van scouting AZG in de middag ten opzichte van de huidige situatie afneemt naar nagenoeg nul. En daarnaast dat daglichttoetreding bij de ramen aan de westgevel van De Lunt aanzienlijk vermindert ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van die sterk verminderde lichtinval zal ook de boom die zich tegen de plangrens en op het terrein van Scouting AZG bevindt (zie ook onder 3.3.6 van de toelichting) zodanig beknot worden dat deze waarschijnlijk niet gaat overleven. Overigens ziet Scouting AZG het betreffende die boom onder 3.3.6 van de toelichting aangekondigde Nader Technische Onderzoek graag tegemoet.

Ook ten aanzien van de bezonning behoudt Scouting AZG zich het recht voor te zijner tijd een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Parkeren

Overigens dient in de parkeerdruk rekening te worden gehouden met haal- en brengtijden van Scouting AZG op zaterdagmiddag en Mikz Kinderopvang BV op maandag-, dinsdag- en donderdagmiddag. Als gevolg van het afsluiten van het kerkplein voor openbaar parkeren is er geen mogelijkheid meer voor ouders van kinderen van Scouting AZG en Mikz Kinderopvang BV om te parkeren ten behoeve van het halen en brengen van de kinderen, al dan niet via een zogeheten *kiss-and-ride-zone*. Gezien de veiligheid voor de kinderen zou hier zoveel als mogelijk alsnog in voorzien moeten worden.

Afsluiting

Scouting AZG verzoekt uw Raad deze zienswijze mee te nemen in de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indien nodig is Scouting AZG graag bereid tot een nadere mondelinge of schriftelijke toelichting van haar zienswijzen.

Hoogachtend,

stichting Scouting Andreas Zijlmansgroep

[REDACTED]

drs. C.P.M.M. van Heesbeen
voorzitter

Bijlage 1: informatie van de Rijksoverheid over bezonning bij ruimtelijke plannen.



Bezonning

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van



omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken.

Beleid, wet- en regelgeving

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

TNO-norm / gemeentelijk beleid

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De gemeente Den Haag heeft beleid dat gebaseerd is op de TNO-norm. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezonning van gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen.

Bezonningsdiagrammen

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

Bestemmingsplan

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsdiagram. Kijk hierbij naar de TNO-normen en de schaduwwerking op tuinen, terrassen etc. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen.

Ook bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen.

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en zongericht verkavelen.

Bevoegd gezag weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als er een toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn. Er vindt een afweging plaats tussen verschillende belangen.

Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen. In het bouwbesluit staat in artikel 3.11 dat een gebouw voldoende daglichttoetreding moet hebben. Per gebruiksfunctie gelden verschillende eisen.